

## TAŞINMAZ TİCARETİ HAKKINDA YÖNETMELİK HAKKINDA

### - HUKUK BÜLTENİ -

**BÜLTEN TARİHİ: 06.06.2018**

#### I. GENEL AÇIKLAMALAR

Bir süredir kamuoyunu meşgul eden, Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik, 05.06.2018 Tarih ve 30442 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Anılan yönetmelik ile halk arasında “emlakçılık” olarak bilinen faaliyetin yürütülmesinin, usul ve esasları belirlenmiş olmaktadır.

#### II. ÖNE ÇIKAN DÜZENLEMELER

Yönetmelik, tapu kütüğüne kayıtlı olsun ya da olmasın taşınmaz alım satımı ve kiralanması ile tapu işlemlerine aracılık eden, taşınmazla ilgili danışmanlık ve yönetim hizmeti veren gerçek veya tüzel kişi tacirler ile esnaf ve sanatkârların mesleki faaliyetlerini, yetki belgesinin verilmesi, yenilenmesi, askıya alınması ve iptaline ilişkin usul ve esasları, taşınmaz ticaretiyle iştigal eden işletmelerde aranan şartları, bu işletmelerin faaliyetlerine ilişkin yükümlülüklerini ve Bakanlık, yetkili idareler ile ilgili diğer kurum ve kuruluşların taşınmaz ticaretine ilişkin görev, yetki ve sorumluluklarını kapsar (m.1). Yönetmelik’te öne çıkan düzenlemeler şunlardır:

- Taşınmaz ticareti yapmak için tacir veya esnaf/sanatkâr olmak şarttır (m.5/I).
- Taşınmaz ticareti ancak **“Yetki Belgesi”** alınarak yapılabilecektir.
- Yetki belgesi alacak şahısların ve işletmeler için ayrıntılı şartlar öngörülmüştür. Örneğin şahısların en az lise mezunu olması (m.6/I-ç,1), belirli suçları işlememiş olması (m.6/I-ç,5), **emlak danışmanı (Seviye 5) ulusal yeterliliğine dayalı mesleki yeterlilik belgesine** sahip olması (m. 6/I-d); işletmenin en az 30 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olması (m. 12/I-a) ve arşivinin bulunması (m. 12/I-b) şarttır.
- Taşınmaz ticaretinde uyulacak ilke ve kurallar da belirlenmiştir (m. 14). Bu bağlamda, taşınmaz ticaretine yönelik hizmet verilen işletmede, taşınmaz ticaretine konu hizmetler dışında ticari faaliyette bulunulamayacağı; hizmet verilen kişilerin alım satım ve kiralama tercihlerini etkileyecek nitelikteki bilgileri gizleyememesi; verilen hizmet nedeniyle edindiği bilgi ve belgelerin, yetkilendirme sözleşmesinde belirtilen esaslar dışında açıklanamayacağı gibi kurallar konmuştur.
- **Yetkilendirme sözleşmesi** (m. 15), **alım satım aracılık sözleşmesi** (m. 16), **kiralamaya aracılık sözleşmesi** (m. 17), **hizmet ortaklığı sözleşmesi** (m. 18), **taşınmaz gösterme belgesi** (m. 19) ayrıntılı şekilde düzenlenmiştir.
- Alım satım işlemlerinde **“Hizmet Bedeli”** oranı, alım satım aracılık sözleşmesinde yer alan **satış bedelinin katma değer vergisi hariç yüzde dördünden fazla olamaz** (m. 20/I).
- Kiralama işlemlerinde hizmet bedeli, kiralamaya aracılık sözleşmesinde yer alan **kira bedelinin katma değer vergisi hariç bir aylık tutarından fazla olamaz** (m. 20/II).

- Yönetmelik'e uyum için geçiş hükümleri de düzenlenmiştir. Buna göre, taşınmaz ticaretiyle işigal eden ve üçüncü fıkra kapsamında yer almayan tacirler ile esnaf ve sanatkârların faaliyetlerine devam edebilmeleri için 05.06.2018'den itibaren on sekiz ay içinde, yetki belgesi alması gerekir (Geçici Madde 1/I).

### III. SONUÇ

Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik ile yaygın bir uygulama alanı olan ve yasal düzenleme eksikliği sebebiyle istismlara açık olan bir faaliyet alanı hukuki zemine kavuşmuş olmaktadır. Nitekim mevcut durumda 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 520 ilâ 525. maddeleri arasında düzenlenen "Simsarlık Sözleşmesi" hükümleri bu alandaki ihtiyaçları karşılayamamakta idi. Bu bağlamda yetkilendirme sözleşmesi (m. 15), alıma satıma aracılık sözleşmesi (m. 16), kiralamaya aracılık sözleşmesi (m. 17) gibi sözleşmelerin hükme bağlanması yerinde olmuştur. Yürütülen aracılık faaliyeti sonucu iş sahibi ve alıcıdan talep edilecek "Hizmet Bedeli"nin de alım-satım işlemlerinde KDV hariç satış bedelinin %4'ü, kiralama işlemlerinde ise aylık kira bedelini aşamayacağı kuralı pek çok uyuşmazlığı baştan önleyebilecek niteliktedir.

**Saygılarımızla**

**Forensis Hukuk Bürosu**

**Not:** Bültenimizde yer verilen açıklamalar, ilgili mevzuat çerçevesinde konuyu genel hatlarıyla ele alır tarzda hazırlanmıştır. Size özel detaylı bilgi için Büromuzla bağlantıya geçmenizi tavsiye ederiz.